



**PUTUSAN**

Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ROSMANIAR RAJAGUKGUK, SE.,**, bertempat tinggal di Jl. Taman Ubud Estate V/2 Lippo Karawaci RT/RW. 000/000 Desa/Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niko Palenta Sitanggung, SH., dan Nico Aliftia Caezar, S.H., Advokat yang berkantor di Law Office Niko Palenta Sitanggung & Partners yang berkedudukan di Ruko Pratama Blok I/10 No. 17 Citra Raya, Cikupa, Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2019 untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN :**

**RIKA FERDIYANTI**, bertempat tinggal di Kampung Pojok Salak, RT/RW. 004/008 Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**DIREKTUR PT. BANK NEGARA INDONESIA Persero Tbk**, tempat kedudukan Jakarta Pusat di Jakarta dengan alamat Jalan Tanah Abang Gedung BNI Pejompongan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN TANGERANG**, tempat kedudukan Kadu Agung, Tigaraksa, Kecamatan Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara dan bukti surat;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi serta ahli dipersidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2019 dalam Register Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT telah membeli sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Perumahan Taman Kirana Surya Blok K.41 No. 14, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Seluas 60 m<sup>2</sup> (Enam Puluh Meter Persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI.
2. Bahwa pembelian atas tanah dan bangunan diatas antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dilakukan secara kredit, hal ini ternyata pada tanggal 27 Juli 2007, TERGUGAT telah menandatangani Perjanjian Kredit No.JKK/017/2007/092 dengan Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang berkedudukan dan berkantor Pusat di 31. Jendral Sudirman Kavling I;
3. Bahwa adapun jumlah kredit yang disepakati antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sebesar Rp 38.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Ma Rupiah).
4. Bahwa ternyata TERGUGAT sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar KPR kepada TURUT TERGUGAT I yang terdiri dari angsuran, bunga, pokok hingga saat ini Rp 158.216.442,- (Seratus Lima Puluh Delapan Juta Dua Ratus Enam Belas Ribu Empat Ratus Empat Puluh Dua Rupiah), hal ini sesuai Surat Teguran Tunggalan Kredit Macet tanggal 02 Mei 2019;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT I telah telah berusaha menghubungi TERGUGAT melalui surat, telepon maupun kunjungan langsung, Tetapi TERGUGAT tidak pernah memenuhi panggilan dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI);
6. Bahwa karena tidak ada penyelesaian atas kredit bermasalah ini, maka TURUT TERGUGAT I, telah melakukan Penjualan tagihan berikut jaminannya secara cessie / Hak Atas Tagihan kepada PENGGUGAT, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, yang ditandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok.
7. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris Jl.Mawar Raya No.I

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok Jaya, Kota Depok, maka hak tagih milik TURUT TERGUGAT I telah beralih kepada PENGGUGAT.

8. Bahwa dari hasil jual beli tersebut PENGGUGAT menerima sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama RIKA FERDIYANTI yang terletak di Perumahan Taman Kirana Surya Blok K.41 No. 14, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) beserta dokumen penting lainnya yang terkait.
9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok, maka hak tagih milik TURUT TERGUGAT I terhadap TERGUGAT telah beralih kepada PENGGUGAT, maka secara yuridis PENGGUGAT berhak dan berwenang menggantikan kedudukan dari TURUT TERGUGAT I dalam mengajukan permohonan pengalihan hak / balik nama atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI yang terletak di Perumahan Taman Kirana Surya Blok K.41 No. 14, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No.194/Pasanggrahan, tanggal 23 Oktober 2007.
10. Bahwa setelah beralih hak tagih dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT juga telah mengirimkan Pemberitahuan dan Somasi Pertama tanggal 28 Mei 2019, dan Pemberitahuan dan Somasi kedua tanggal 12 Juni 2019 untuk menyelesaikan permasalahan ini, akan tetapi TERGUGAT tidak ada jawaban.
11. Bahwa berdasarkan alasan -alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mengajukan Gugatan agar yang mulia Majelis hakim yang memeriksa perkara aquo di Pengadilan Negeri Tangerang dapat memberi putusan salah satu amar putusannya menyatakan :  
"... memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI menjadi atas nama ROSMANIAR RAJAGUKGUK"
12. Bahwa sebagai bahan referensi perihal "Pemindahan Hak Milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan" sebagai landasan hukum bagi yang mulia

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

majelis hakim untuk memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara, dapat disampaikan hal - hal sebagai berikut:

a. Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 menyatakan antara lain :

Ayat (1) : Panitera Pengadilan Wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

Ayat (2) : Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang disarankan oleh Kepala Kantor Pertanahan:

b. Pasal 125 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan antara lain :

Ayat (1) : Pencantuman perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan atau penetapan hakim / Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dalam buku daftar tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan yang bersangkutan;

Ayat (2) : Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:

- 1) Salinan resmi penetapan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- 2) Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- 3) Identitas Pemohon

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abstrak hasil penelitian (Tesis) yang dilakukan oleh **Rita Nurjanah., SH** Fakultas Hukum Universitas Airlangga Semarang yang dapat diunduh (**download**) [http// alumni, unair.ac. id/kumpulan/4177850837 abs.pdf](http://alumni.unair.ac.id/kumpulan/4177850837_abs.pdf).

Dengan abstrak antara lain :

*"Pendaftaran peralihan hak atas tanah dari suatu pi hak ke pi hak lain berdasarkan putusan pengadilan. Banyak permasalahan - permasalahan yang muncul atas kepemilikan hak atas tanah yang tidak jarang sampai ke pengadilan. Salah satu contoh Putusan Pengadilan Negeri N.588/Pdt.G/2008/PN.Sby, suatu kasus peralihan hak atas tanah diawali dengan kasus hutang piutang antara perorangan dengan jaminan hak milik atas tanah, dalam kasus ini Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk memproses peralihan hak milik atas tanah yang dijadikan jaminan kepada Penggugat, kemudian Penggugat memohon kepada pengadilan untuk mengabulkan proses peralihan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut. Sasaran penyusun dalam tesis ini apakah putusan pengadilan dapat dijadikan dasar proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, kemudian apakah pengadilan negeri berwenang untuk mengabulkan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dan menerbitkan duplikat sertifikat. Pendekatan ini menggunakan pendekatan yuridis normative, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam pemecahan masalah"*

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa **Putusan Pengadilan** dapat dijadikan **dasar untuk Peralihan Hak Milik atas Tanah**, dan hakim berwenang untuk memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan untuk menerbitkan duplikat serta menyatakan bahwa sertifikat asli tidak berlaku lagi, hal didasarkan pada ketentuan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PMMA/KBPN/NO.3 TAHUN 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 dan Undang-Undang No.4 Tahun 2004 jo Undang - Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

- c. Putusan Perkara No.424/PDT.G/2009/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 20 April 2010 yang dalam pertimbangan hukumnya dan salah satu amar putusannya (butir 4 hal.9 s/d 10), Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dan putusan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

*"Menimbang bahwa PT BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, TBK telah menjual kepada TERGUGA T Saut Palito Panggabean, atas piutang yang dibelinya dari BPPN berupa hak tagih atas Debitur Bunamin Makmur tersebut dengan kesepakatan harga Rp 95.000.000,- (Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) dan Penggugat telah membayar lunas harga tersebut, sesuai akta Perjanjian Jual Bell Piutang No. 44 tanggal 21 Agustus 2009 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan No.45 tanggal 21 Agustus 2009, Karenanya Penggugat Saut Palito Panggabean dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah type Dahlian AB, Blok A-7, Kaveling No.26 di Perumahan Taman Pabuaran Tangerang, Provinsi Banten (dahulu Jawa Barat) Menimbang bahwa untuk keperluan balik nama dipandang perlu untuk memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang Turut Tergugat untuk memproses balik nama kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 136 atas tanah dan bangunan tersebut diatas dari atas nama Tergugat Bunamin Makmur menjadi atas nama Penggugat Saut Palito Panggabean"*

13. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, sehingga adalah wajar dan cukup beralasan untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR, meskipun ada Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas kiranya sudah cukup dasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan negeri Tangerang, berkenan untuk memeriksa serta mengadili dan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok, dan akta-akta terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa PENGGUGAT / ROSMANIAR RAJAGUKGUK adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Taman Kirana Surya Blok K.41 No. 14, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No.194/Pasanggrahan, tanggal 23 Oktober 2007;
5. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang untuk melakukan proses balik nama / pengalihan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI yang terletak di Perumahan Taman Kirana Surya Blok K.41 No. 14, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No.194/Pasanggrahan, tanggal 23 Oktober 2007, tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI / TERGUGAT menjadi atas nama ROSMANIAR RAJAGUKGUK / PENGGUGAT;
6. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok, antara PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT I adalah berlaku juga sebagai Akta Jual Beli (AJB) dan Pelunasan atas hutang TERGUGAT, dan atas pengalihan hak tanah dan bangunan SHGB No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 seluas 60 m2 (Enam Puluh Meter Persegi) dan akta - akta yang terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij vorraad*);
8. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT;

## SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya Niko Palenta Sitanggang, SH., dan Nico Aliftia Caezar, S.H., Advokat yang berkantor di Law Office Niko Palenta Sitanggang & Partners yang berkedudukan di Ruko Pratama Blok I/10 No. 17

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Citra Raya, Cikupa, Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2019;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap dipersidangan sebagai kuasanya, walaupun telah dipanggil dengan patut berdasarkan Surat Panggilan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang masing-masing tertanggal 23 September 2019 dan 26 September 2019 untuk sidang tanggal 1 Oktober 2019, Surat Panggilan tertanggal 03 Oktober 2019 untuk sidang tanggal 22 Oktober 2019 dan tanggal 19 November 2019 untuk sidang tanggal 26 November 2019, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh suatu halangan yang sah sehingga Tergugat dan Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan dan oleh karena itu berdasarkan asas Peradilan cepat, sederhana dengan biaya ringan pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan telah dibacakan gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya atau tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-11, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama ROSMANIAR RADAGUKGUK;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Perjanjian Kredit No.DKK/037/2007/0 92, tanggal 27 Duli 2007 ;
4. Bukti P-4 : Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.69 tanggal 27 Duli 2007, dibuat dihadapan Notaris Winda Witara, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah Kabupaten Tangerang ;
5. Bukti P-5 : Fotocopy Iklan Koran Satelit News Dumat, tanggal 16 Nopember 2018;

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-6 : Fotocopy Somasi Teguran Tunggalan Kredit Macet I, II, dan III TURUT TERGUGAT I ;
7. Bukti P-7 : Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, yang ditandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris DI.Mawar Raya No.I Depok Daya, Kota Depok ;
8. Bukti P-8 : Fotocopy Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang ditandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris DI. Mawar Raya No.I Depok Daya, Kota Depok ;
9. Bukti P-9 : Fotocopy Pemberitahuan dan Somasi I dan II PENGGUGAT ;
10. Bukti P-10 : Fotocopy ijin mendirikan bangunan No.648.3/2030 DBP/2006 tanggal 13 Desember 2006;
11. Bukti P-11 : Fotocopy Salinan Putusan No.208/PDT.G/2011 /PN.TNG ;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dipersidangan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-3, P-5, P-6 dan P-19 berupa fotocopy dari Fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat mengajukan bukti saksi sebagai berikut :

1. Saksi **TONNY KURNIAWAN** di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi menerangkan mengenal PENGGUGAT karena ada hubungan bisnis dengan PENGGUGAT mengenai Penawaran *Cessie* oleh Bank Negara Indonesia (BNI) dan Saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk melakukan Pengalihan;
  - Bahwa jumlah peralihan cessi yang disepakati antara PENGGUGAT dan BNI/TURUT TERGUGAT I sebesar Rp 40.640.000,- (Empat puluh juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);
  - Bahwa TERGUGAT sudah tidak memenuhi kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT I untuk membayar KPR sebesar Rp 172.923.752. (Seratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh dua rupiah);
  - Bahwa Saksi juga melihat pemberitahuan / somasi dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
  - Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Tergugat sekarang;

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 9 Januari 2020, dan menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dipersidangan dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya penggugat menyatakan bahwa TERGUGAT telah membeli sebidang tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak di Perumahan Taman Kirana Surya Blok K.41 No. 14, Kelurahan Pasanggrahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Seluas 60 m<sup>2</sup> (Enam Puluh Meter Persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.04103 terbit tanggal 28 Januari 2008 tercatat atas nama Nyonya RIKA FERDIYANTI ,

Menimbang, bahwa pembelian atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan secara kredit, hal ini sesuai dengan Perjanjian Kredit tertanggal 27 Juli 2007 No.JKK/017/2007/092 antara Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, ( Turut Tergugat I ) yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jl. Jendral Sudirman Kavling I dengan Tergugat, adapun jumlah kredit yang disepakati sebesar Rp 38.000.000,- (Tiga Puluh Delapan Juta Rupiah).

Menimbang, bahwa Tergugat ternyata tidak dapat memenuhi prestasinya/kewajibanya dengan membayar angsuran pokok ditambah Bunga ke Turut Tergugat I meskipun kepadanya telah diberikan peringatan maupun teguran untuk menyelesaikan kewajibanya membayar angsuran kredit ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan penjualan Piutang atas nama Debitur Rika Ferdianti (Tergugat) kepada Penggugat secara Cessie/Hak atas tagih sebagaimana tertuang dalam akta pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, akta yang ditandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris yang beralamat di Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019,

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris yang beralamat di Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok sah menurut hukum ?

2. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi ?
3. Apakah perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris yang beralamat di Jl.Mawar Raya No.I Depok dapat berlaku sebagai Akta Jual Beli (AJB) ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Cessie adalah pemindahan hak piutang yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama yang dalam hal ini dinamakan cedent , dengan seorang berpiutang baru , yang dalam hal ini dinamakan cessionaris , pemindahan tersebut harus dilakukan dengan akta otentik atau akta di bawah tangan dan tidak boleh dilaksanakan secara lisan. Hak cession beralih sejak cession itu di buat dan bukan sejak cession diberitahukan kepada si berhutang ;

Menimbang, bahwa KUH Perdata tidak mengenal istilah Cession tetapi dalam pasal 613 ayat (1) disebutkan bahwa penyerahan atas piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan , dengan mana hak hak kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain , dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang di atur dalam pasal 613 ayat (1) adalah penyerahan tagihan atas nama dan benda benda tak bertubuh lainnya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menilai surat bukti bertanda P-7 berupa akta perjanjian pengalihan piutang No. 22 tanggal 6 Mei 2019 dan surat Bukti bertanda P-8 berupa perjanjian penyerahan piutang No. 23 tanggal 6 Mei 2019 adalah berupa kata Otentik , dengan demikian hal tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pasal 613 ayat (1) KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa sepakat artinya para pihak yang membuat perjanjian

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat atau setuju mengenai hal hal pokok atau materi yang diperjanjikan dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan, kecakapan artinya pihak pihak yang membuat perjanjian haruslah cakap dalam arti telah dewasa dan tidak di bawah pengampuan ( seperti cacat, gila, boros dan lain sebagainya) , hal tertentu artinya dalam membuat perjanjian , apa yang diperjanjikan harus jelas setidaknya barangnya harus ada dan sebab yang halal artinya apa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan Undang Undang, nilai nilai kesopanan atau ketertiban umum ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama surat bukti bertanda P-7 berupa akta perjanjian pengalihan piutang No. 22 tanggal 6 Mei 2019 dan surat Bukti bertanda P-8 berupa perjanjian penyerahan piutang No. 23 tanggal 6 Mei 2019, menurut Majelis hakim perjanjian tersebut telah memenuhi syarat syarat perjanjian sebagaimana di atur dalam pasal 1320 KUH Perdata karena para pihak dalam perjanjian tersebut sama sama cakap melakukan perbuatan Hukum, para pihak telah sama sama sepakat dengan isi perjanjian dengan tanpa ada paksaan, kemudian obyek yang diperjanjikan jelas dan tidak bertentangan dengan undang-undang ;

Nemimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum gugatan Penggugat pada angka 3 beralasan hokum dan haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yakni apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa sejak timbulnya perjanjian pengalihan piutang dan perjanjian penyerahan piutang antara Penggugat dan turut tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 22 tanggal 6 Mei 2019 dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang No. 23 tanggal 6 Mei 2019 maka hak tagih atas Hutang Tergugat beralih dari sebelumnya hak Turut Tergugat I menjadi hak Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda `P-9 berupa surat pemberitahuan dan somasi I dan surat pemberitahuan dan somasi II , telah ternyata bahwa terhadap Tergugat telah diberi peringatan oleh penggugat untuk melaksanakan kewajibanya yakni menyelesaikan pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat namun terhadap peringatan dan somasi tersebut, Tergugat tidak melaksanakanya bahkan sampai gugatan A Quo diperiksa dan diadili di

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tangerang pihak Tergugat belum melaksanakan kewajibannya, dengan demikian maka Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum gugatan penggugat pada angka 2 betralasan hukum dan haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat pada angka 4 dan 6 yakni apakah dengan adanya surat pengalihan piutang dan surat penyerahan piutang , secara otomatis obyek hak tanggungan beralih menjadi milik Penggugat apabila tergugat tidak melaksanakan kewajibannya atau wanprestasi ?

Menimbang, bahwa pada prinsipnya jaminan atas hutang debitur kepada kreditur ditujukan untuk menjamin pelunasan hutang dan bukan untuk memindahkan hak milik atas obyek jaminan tersebut ;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan pasal 12 Undang-undang No. 4 tahun 1996 dinyatakan bahwa kreditur tidak boleh membuat janji yang menyatakan apabila debitur cidera janji maka secara otomatis kreditur akan memiliki obyek jaminan, jika perjanjian di buat semacam itu maka perjanjian tersebut batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa dengan adanya surat pengalihan piutang (bukti P-7) dan surat penyerahan piutang (Bukti P-8 ) maka pihak yang menjadi kreditur beralih dari yang semula berdasarkan surat perjanjian kredit No. JKK/037/2007/092 tanggal 27 Juli 2007 , Turut Tergugat I (bukti P-3) beralih menjadi Hak Penggugat, sebagai konsekwensinya maka hak untuk melakukan penagihan dan menerima pembayarannya secara otomatis beralih pula kepada penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-3 dan surat bukti bertanda P-1 telah ternyata bahwa yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit tersebut adalah sertifikat hak guna bangunan No. 04103 yang terletak di perumahan taman kirana surya blok K.41 No. 14, Kel. Pasanggahan, Kecamatan Solear, Kabupaten Tangerang seluas 60 M2 ;

Menimbang, bahwa dengan adanya perjanjian pengalihan piutang dan perjanjian penyerahan piutang sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian pengalihan piutang No. 22 tanggal 6 Mei 2019 dan perjanjian penyerahan piutang No. 23 tanggal 6 Mei 2019 maka obyek hak jaminan tersebut secara otomatis melekat pada perjanjian dimaksud ;

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum gugatan penggugat yang memohon untuk ditetapkan sebagai pemilik atas obyek jaminan dan untuk dinyatakan sebagai jual beli akta penyerahan piutang dan akta pengalihan piutang menurut Majelis hakim, hal tersebut bertentangan dengan prinsip jaminan yang pada dasarnya obyek jaminan hanyalah untuk menjamin pelunasan hutang debitur dan bukan untuk mengalihkan hak kepemilikan serta bertentangan pula dengan ketentuan pasal 12 Undang-undang No. 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa kreditur tidak boleh membuat janji yang menyatakan apabila debitur cidera janji maka secara otomatis kreditur akan memiliki obyek jaminan, jika perjanjian di buat semacam itu maka perjanjian tersebut batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti bertanda P-11 berupa salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 208/PDT.G/2011/PN.TNG tidak mengikat bagi hakim pemeriksa perkara, karena sebagai sumber hukum yurisprudensi tidak wajib diikuti melainkan disarankan untuk diikuti terutama terhadap perkara perkara yang tidak ada landasan hukumnya, dan terhadap perkara A Quo menurut Majelis hakim sudah jelas landasan hukumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka petitum gugatan penggugat pada angka 4 dan 6 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat pada angka 5 dan 7 oleh karena petitum tersebut berkaitan erat dengan petitum pada angka 4, dengan ditolaknya petitum pada angka 4 maka terhadap petitum pada angka 5 dan 7 haruslah dinyatakan ditolak pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat di kabulkan sebagian, maka tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan pasal 1338 KUH Perdata serta peraturan-peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tetapi tidak hadir ;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No.22, tanggal 06 Mei 2019, dan Akta Perjanjian Penyerahan Piutang (Cessie) No.23 tanggal 06 Mei 2019, yang diandatangani dihadapan Hj.Rora Roikhani Endah Retnowati., SH., MM., Mkn, Cla Notaris Jl.Mawar Raya No.I Depok Jaya, Kota Depok, dan akta-akta terkait adalah mengikat dan sah menurut hukum;
5. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya ;
6. MenghukumTergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.266.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari senin tanggal 3 Pebruari 2020 oleh kami Arif Budi Cahyono, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan R.Aji Suryo, SH.,MH. dan Ferdinand Marcus Leander, S.H.,MH. Masing-masing sebagai Hakim Anggota, sebagaimana penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.TNG, tanggal 09 Agustus 2019 dan Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal **6 Pebruari 2020** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Erik Yuswanto, S.H. sebagai panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

R. Aji Suryo, SH, MH.

Arif Budi Cahyono, SH.

Ferdinand Marcus Leander, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Erik Yuswanto, SH.

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 736/Pdt.G/2019/PN.Tng



